



Länsstyrelsen  
Värmland

# Regional Bostadsmarknadsanalys

## Värmlands län 2012



Publ.nr 2012:18  
Dnr 405 7428-2011  
ISSN: 0284:6845

Rapporten är sammanställd av Bengt Dahlgren, Samhällsbyggnad  
Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad  
054-19 70 00, [www.lansstyrelsen.se/varmland](http://www.lansstyrelsen.se/varmland)

## *Förord*

I syfte att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför framtida utveckling skickar Boverket varje år enkäter till kommunerna med frågor om bostadsmarknaden. Enkäterna samlas in av Länsstyrelserna som också enligt särskild förordning (2011:1160 §2) i en skriftlig rapport ska analysera bostadsmarknaden i länet. Denna rapport är Länsstyrelsens redovisning enligt nämnda förordning.

Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ansvar för bostadsförsörjningen. Detta innebär att kommunerna ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (SFS 2000:1383 §1). Länsstyrelsens rapport handlar också om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Det är Länsstyrelsens förhoppning att denna rapport ska bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen i länet. Bra bostäder och goda boendemiljöer är, enligt Länsstyrelsens mening, grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i länet. I rapporten lyfter Länsstyrelsen bland annat fram behovet av en tydligare regional dialog när det gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande i länet.

Länsstyrelsens rapport har också bäring på ett gemensamt uppdrag (uppdrag 77 i länsstyrelsens regleringsbrev) till Arbetsförmedlingen, Migrationsverket och länsstyrelserna om ”att efter samråd med Sveriges kommuner och landsting föreslå och genomföra åtgärder för att utveckla och effektivisera arbetet med att skapa beredskap och kapacitet för bosättning samt med den faktiska bosättningen av nyanlända invandrare”.

Ansvarig för rapporten har Bengt Dahlgren varit. En intern arbetsgrupp med företrädare för sakområdena plan- och bostad, social hållbarhet samt regional utveckling har fungerat som stöd i arbetet.

Johan Seger  
Enhetschef Samhällsbyggnad

## **Innehåll**

Inledning och sammanfattning.....	5
Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsbyggande och bostadsförsörjning.	10
Bostadsbyggande och bostadsmarknad.....	20
Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor.....	29

## 1. Inledning och sammanfattning

Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen att ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”<sup>1</sup>.

I syfte att ”bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen” tillställer Boverket varje år kommunerna en enkät om bostadsmarknaden (BME). Enkäten avser att belysa kommunernas bedömningar av olika frågor och därmed ge en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet och i de olika länen<sup>2</sup>. I Värmland har samtliga kommuner besvarat enkäten.

Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna som samlar in svaren från kommunerna och går igenom dessa. Länsstyrelsen har också att i en skriftlig rapport bland annat analysera bostadsmarknaden i länet.<sup>3</sup> Denna rapport är Länsstyrelsens rapportering enligt nämnda förordning.

Rapporten innehåller fyra huvudkapitel, nämligen

- Bostadsmarknaden 2011 – 2012, ett nationellt perspektiv
- Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsplanering och bostadsbyggande
- Bostadsbyggande och bostadsmarknad
- Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor

Rapporten visar sammanfattningsvis bland annat följande;

- De sammanlagda bruttoflyttningarna till och från länets kommuner visar på en påtaglig dynamik i samhällsutvecklingen. Under år 2011 flyttade ca 7 500 personer in till och ca 7 700 ut från någon av de värmländska kommunerna. Nettoeffekten av dessa flyttningar är en förlust på mindre än 200 personer. På samma sätt är pendlingen mellan de värmländska kommunerna omfattande. Mer än var fjärde förvärvsarbete har numer sitt arbete i en annan kommun än där de bor. Hälften av länets kommuner anger i årets BME att ”att öka inflyttningen” som en viktig fråga att arbeta med just nu.
- Under år 2011 färdigställdes 361 lägenheter i länet. Detta är en viss ökning i förhållande till år 2010. Även antalet påbörjade lägenheter har ökat om än marginellt under år 2011. Kommunerna hade i förra årets BME förväntat sig ett dubbelt så stort

---

<sup>1</sup> Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

<sup>2</sup> Boverket (2010), Bostadsmarknaden 2011-2012. Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011

<sup>3</sup> Förordning (2011:1160) Om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

bostadsbyggande. För åren som kommer förväntas bostadsbyggande öka än mer. Erfarenheterna pekar på stor osäkerhet i kommunernas bedömningar.

- Bostadsbyggandet är enligt Länsstyrelsens mening en viktig indikator på regional tillväxt och utveckling och speglar i allt högre grad vad som skulle kunna kallas marknadens syn på utvecklingsmöjligheter för olika platser och regioner. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden utifrån kriterier som balans, brist och överskott kan enligt Länsstyrelsens tolkning tyda på att bostadsbyggandet är på väg att bli en växande regional fråga i den meningen att bostadsmarknaden blir mer varierad för olika kommuner och olika delar av länet.
- Hälften av länets kommuner har i årets BME angett brist på hyresrätter. Sex kommuner har samtidigt svarat att en aktuell fråga som man jobbar med just nu avser ”att få igång byggandet av hyreslägenheter med rimliga villkor”. Detta är dubbelt så många som i förra årets BME.
- Sammantaget i länet har antalet tomma lägenheter i allmännyttan nästan halverats jämfört med förra årets BME. Problematiken med tomma lägenheter i allmännyttan är koncentrerad till några få kommuner i länet.
- Två tredjedelar av kommunerna anger liksom i tidigare BME att höga produktionskostnader är ett ”huvudsakligt hinder för bostadsbyggandet. Planeringsfrågor av olika slag är enligt kommunernas bedömningar inget hinder för bostadsbyggandet. Länsstyrelsen delar den bedömningen.
- I BME:n finns frågor om kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I jämförelse med svar i tidigare BME har situationen när det gäller kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt Länsstyrelsens bedömning inte förbättrats på något nämnvärt sätt. Enligt Länsstyrelsens mening handlar sådana riktlinjer inte bara om nyproduktion utan också om förvaltning av det samhällskapital som befintliga bostäder representerar.
- Antalet kommuner, som anger bostadsförsörjning för äldre / funktionshindrade som viktig fråga att arbeta med just nu, har minskat i årets BME jämfört med tidigare. En förklaring är att i stort sett alla kommuner räknar med att behovet av särskilda boenden för äldre och funktionshindrade är eller kommer att vara täckt inom de närmaste åren.
- Länsstyrelsen gör utifrån svaren i årets BME jämfört med tidigare års bedömningen att bostadsförsörjningen för flyktinghushåll är en växande fråga. Ingen kommun anger dock ”integration / segregation av olika grupper i boendet” som en viktig fråga att jobba med just nu. Länsstyrelsen gör därför tolkningen att kommunernas bedömning är mer praktisk än strukturell.
- Ingen kommun anger bostadsförsörjning för ungdomar / studenter som viktig fråga att arbeta med just nu. I en rapport har Ungdomsstyrelsen gjort en analys av ungas

bostadssituation. Enligt Ungdomsstyrelsen finns det ett regionalt tillväxtperspektiv på ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Tre kommuner i länet anger att det finns brist på bostäder för unga och/eller studenter. Länsstyrelsen noterar i årets rapport liksom tidigare att tillströmningen av studenter till Karlstads universitet aldrig har varit så stor som under de senaste åren.

Länsstyrelsen lyfter även i årets rapport fram behovet av en tydligare regional dialog om bostadsförsörjningen. Bakgrunden är tvåfaldig. Dels gör Länsstyrelsen bedömningen utifrån kommunernas svar i BME:n att något samråd med andra kommuner inte förekommer när det gäller kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. Dels finns det en tydlig trend i samhällsutvecklingen mot ökad pendling och en förstoring av de så kallade lokala arbetsmarknadsregionerna. Detta innebär att allt fler har sitt arbete i en annan kommun än där man bor. Det finns också en tydlig tendens till att de regionala sammanhangen betonas allt mer inom andra planeringsområden som till exempel det regionala tillväxtområdet, den regionala transportinfrastrukturen, de regionala miljömålen med flera områden. Länsstyrelsen menar att bostadsbyggandet spelar en central roll för länets utveckling. Detta bör tala för en tydligare regional dialog också när det gäller bostadsförsörjningen.

## 2. Bostadsmarknaden 2011-2012 – ett nationellt perspektiv

Boverket gör varje år utifrån bostadsmarknadsenkäten en nationell rapport om bostadsmarknaden. Denna ger ett nationellt perspektiv och en nationell översikt av bostadsmarknaden och kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. Några sammanfattande konstateranden i Boverkets rapport utifrån 2011 års BME redovisas i det följande<sup>4</sup>. Syftet är att beskrivningen kan utgöra en översikt att spegla de värmländska kommunernas svar i och på det sättet ge både sammanhang för och perspektiv på situationen i Värmland utifrån kommunerna svar i årets BME. Enligt Boverkets rapport, gäller;

- Nästan hela Sveriges befolkningsökning sker i storstadsregionerna och i de större högskoleorterna. Så har det varit i flera år.
- 126 kommuner, eller 43 procent, bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. Antalet kommuner med överskott minskar.
- Antalet outhyrda lägenheter i allmännyttan fortsätter att minska efter en tillfällig uppgång under år 2010.
- Antalet kommuner som uppger brist på hyresrätter fortsätter att öka efter en tillfällig nedgång år 2009. Bristen på hyresrätter är utbredd bland kommunerna. 80 procent av kommunerna uppger brist på hyresrätter.
- Även i 2011 års BME är ungdomar den grupp som flest kommuner lyfter fram med svårigheter att få bostad. Hälften av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder som ungdomar efterfrågar.
- 89 kommuner uppger att flyktingar, som har permanent uppehållstillstånd och som avser att bosätta sig i kommunen, har särskilt svårt att skaffa bostad. Detta är en ökning jämfört med 2010 års enkät då 59 kommuner svarade att så var fallet.
- Antalet seniorbostäder har ökat markant under 2000-talet. I 109 av landets kommuner finns planer på nya seniorbostäder under de närmaste två åren och i 105 kommuner finns planer på att bygga trygghetsbostäder på två års sikt. Drygt hälften av landets kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för äldre är täkt.
- När det gäller särskilda boendeformer för personer med funktionshinder är läget sämre.
- Sedan bostadsförsörjningslagen infördes år 2001 har allt fler kommuner tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. I 2011 års enkät uppger en tredjedel av kommunerna att de hade sådana riktlinjer antagna under denna, eller förra mandatperioden. Boverket menar att *det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med ökande befolkning, har en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen.*
- Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, tillgänglighet i offentlig miljö, bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade samt öka inflyttningen. Så har det sett ut sedan flera år tillbaka.

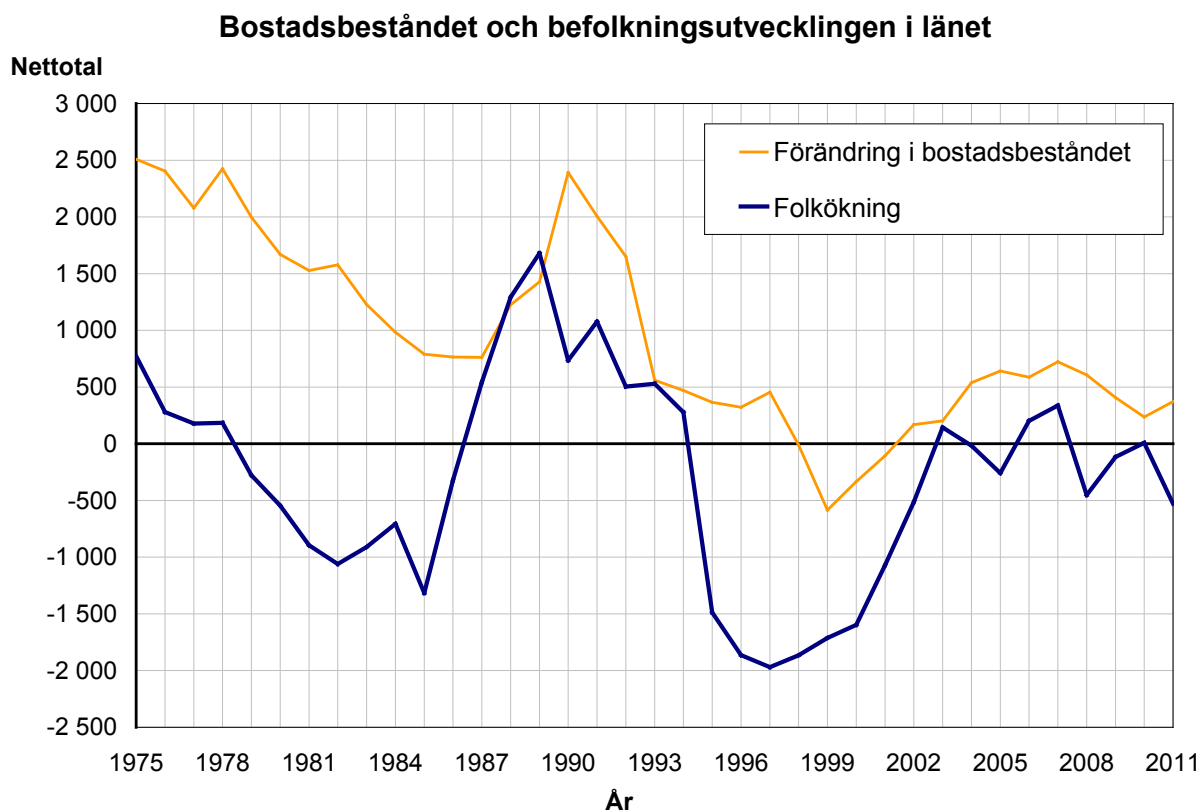
<sup>4</sup> Boverket (2011), *Vad händer på bostadsmarknaden?* Bostadsmarknaden 2011 – 2012, Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011. Rapport 2011:9



- Antalet påbörjade lägenheter återhämtade sig betydligt under år 2010, efter det ras som var under finanskrisen 2008-2009. Kommunernas prognoser tyder på att bostadsbyggandet ökar i snabb takt i år (2011), men att tillväxten avtar nästa år. Resultaten bör dock tolkas med försiktighet.
- Det mest förekommande svaret på frågan om hinder för ett ökat bostadsbyggande är från kommunernas sida höga produktionskostnader.

### 3. Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsbyggande och bostadsförsörjning

I diskussioner och beskrivningar av den regionala utvecklingen finns ett stort och självklart intresse för utveckling och förändring av folkmängden. Antalet invånare i en kommun eller ett län är på många sätt dimensionerande för mycket av det som görs i form av samhällsinvesteringar av olika slag. Detta gäller även bostäder. Det som skapar motiv och behov av nya bostäder är dock inte antalet invånare i sig utan förändringar i den demografiska strukturen och den geografiska fördelningen av befolkningen. Inom ramen för en och samma nettoförändring av länets folkmängd kan således rymmas stora så kallade bruttoförändringar med olika konsekvenser för bostadsplanering och bostadsbyggande. I figur 1 nedan beskrivs på ett övergripande sätt och i ett länsperspektiv hur bostadsbyggandet har samvarierat eller samspelar med förändringar i befolkningen.



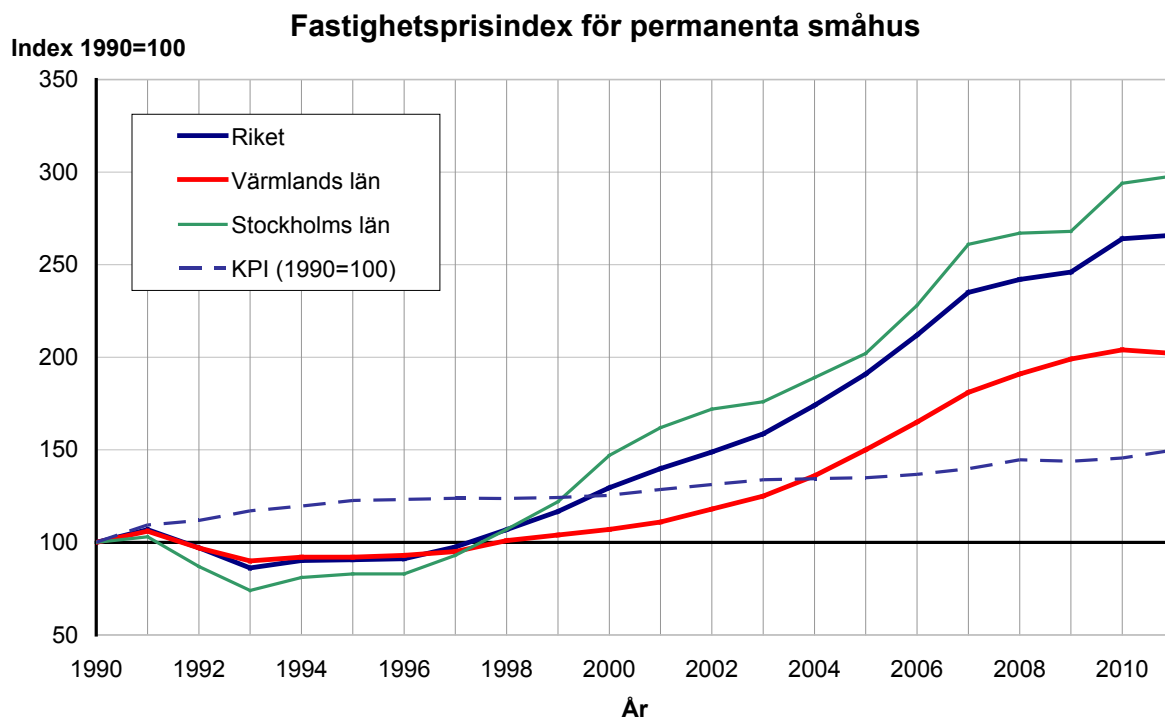
**Figur 1.** Befolkningsutveckling och bostadsproduktion, Värmlands län, 1975 – 2011

*Källa:* SCB och egna beräkningar av bostadsbeståndet

Bostadsförsörjningslagen tar fasta på bostaden som en social rättighet. Det perspektiv som finns på bostadsmarknaden i BME och i denna rapport tar sin huvudsakliga utgångspunkt i begrepp som behov och utbud. I begreppet marknad ligger dock också andra tolkningar som handlar om utbud och efterfrågan med mer ekonomiska förtecken. Bostäder blir i det

perspektivet något av ”varor” som säljs och köps på en marknad eller något som man investerar i. Denna mer ekonomiska tolkning av bostadsmarknaden ger också allt mer viktiga förutsättningar (och kanske begränsningar) för den bredare tolkningen av bostadsmarknaden. Investeringar i bostäder genom köp och försäljning eller nyproduktion av bostäder uttrycker i sin förlängning bedömningar av den framtida utvecklingen av platser och regioner. Byggandet av nya bostäder förändrar och förnyar samhällen och stadsdelar. Planeringen av bostäder är således en central del av samhällsplaneringen<sup>5</sup>.

Ett mått på bostadsmarknadens utveckling i mer ekonomiska termer är prisutvecklingen. Priset på bostäder går upp och ned och utvecklas olika på skilda platser. Enligt Statistiska Centralbyråns fastighetsprisindex – se figur 2 – så har prisutvecklingen på småhus varit svagare i Värmland än för riket som helhet under 2000-talets första decennium. Den avmattning i prisutvecklingen som kan iakttas åren efter 2007 i ett nationellt perspektiv kan förklaras av den globala finanskrisen. Tydliga tecken finns på att småhusmarknaden nationellt återhämtade sig under år 2009. I stora drag följer prisutvecklingen i Värmland utvecklingen i riket som helhet om än på en lägre nivå<sup>6</sup>.



**Figur 2** Fastighetsprisindex

*Källa:* SCB

<sup>5</sup> Bostadsbyggandets strukturella betydelse och dess påverkan av strukturella samhällsförändringar diskuteras av PO Norell i en uppsats med rubriken ”Värmland och Karlstad – struktur, finanser och förutsättningar för politik” i boken *Värmländska landskap*, Nilsson, Aronsson och Norell (red), Karlstad University Press, 2012

<sup>6</sup> Situationen kan möjligen exemplifieras med en artikel i VF den 28 oktober 2011 med rubriken *Nära 1 000 hus till salu – alltsvårare finna köpare*. Enligt artikelns ingress gäller att ”utbudet av hus till salu är rekordhög samtidigt ligger bostäderna ute på bostadssajten Hemnet betydligt längre”.

### *Demografisk utveckling och struktur*

Länets folkmängd uppgår till knappt 273 000 invånare och har minskat med knappt 2 000 personer under 2000-talets första decennium (2001-2010). I en befolkningsprognos för Värmlands län 2008-2030<sup>7</sup> beskriver Region Värmland tre alternativ när det gäller bedömningar av länets framtida befolkningsutveckling. Alternativen beskrivs som Låg-, Medel- och Högalternativet. Skillnaderna handlar i huvudsak om olika antaganden vad gäller inflyttningen till länet – både den inhemska och den utländska. I Lågalternativet antas länets folkmängd uppgå till 261 100 invånare år 2030, i Medelalternativet till 275 500 och i Högalternativet till 280 800. Medelalternativet innebär således en i stora drag oförändrad folkmängd i länet. Enligt Region Värmland gäller att ”den mest sannolika utvecklingen bedöms ligga någonstans i spannet mellan låg- och medelalternativet”.

Beskrivningen av de tre alternativen uttrycker sammantaget en stor osäkerhet när det gäller att bedöma den framtida befolkningsutvecklingen i länet och dess kommuner. De olika alternativen innebär också att folkmängden utvecklas olika i länets kommuner. ”I Lågalternativet minskar folkmängden i samtliga kommuner till år 2030. Relativt sett är minskningen störst i bruksorterna Munkfors och Storfors. De kommuner som beräknas få den största ökningen i Medel- och Högalternativet är gränskommunerna Eda och Årjäng. Även Karlstad, Hammarö och Sunne får en befolkningsökning medan övriga minskar. I Medel- och Högalternativet är det i stort sett de kommuner som de senaste tio åren har haft en befolkningsökning som fortsätter att öka medan de som tidigare minskat fortsätter att minska”.<sup>8</sup>

I Region Värmlands prognoser diskuteras inte på ett explicit sätt bostadsbyggandets roll för den framtida befolkningsutvecklingen. I ett avsnitt om ”policyrekommendationer” förs dock ett resonemang som kan sägas ha bäring på samhällsplanering och indirekt på bostadsförsörjningen i länets kommuner. I rekommendationerna lyfter man fram;

- Främja utbyggnaden av den urbana miljön i och runt Karlstadsregionen
- En tydligare systemsyn
- Öppenhet

Det framhålls ”att utveckla de urbana miljöerna, eller den urbana miljön i Värmlands fall, är en nödvändighet. ... Kopplat till åtgärder inom bland annat FoU-, innovations-, utbildnings-, bostads- och kulturpolitik kan åtgärder inom vart och ett av områdena tillsammans skapa en attraktivitet i Karlstadsregionen som lockar personer och företag som föredrar att verka i eller i närheten av urbana miljöer”. Det framhålls också att ”ett stort antal kommuner och

<sup>7</sup> Region Värmland, *Befolkningsprognos för Värmlands län 2008-2030*, oktober 2009. Prognosen finns också redovisad i en rapport *Värmlands befolkning och näringsliv år 2030 samt flyttströmmar till och från Värmland*, från Region Värmland, 2011

<sup>8</sup> I en uppsats av PO Norell om *Värmland och Karlstad – struktur, finanser och förutsättningar för politik* i boken *Värmländska landskap diskuteras synen på Karlstads roll*. Synen varierar beroende på var man bor. Två slutsatser dras, nämligen att tilltron till Karlstads roll och möjligheter är störst bland de som bor i Karlstad och betydligt mindre bland personer utanför Karlstadsregionen samt att personer boende utanför Kralstadsregionen har uppfattningen att alltför mycket ofta eller i hög grad har koncentrerats till Karlstad.

förvaltningar inom kommunerna måste samverka i ett system där var och en av aktörerna ser sin roll i det övergripande arbetet för att skapa ett attraktivt Värmland”.

I begreppen systemsyn och öppenhet i rekommendationerna ligger enligt Länsstyrelsens tolkning en geografisk dimension om samsyn och samverkan kommunerna emellan men också en betoning av att bostadsplanering och samhällsplanering handlar om samspel mellan många samhällssektorer eller politikområden. Länsstyrelsen delar därför också Region Värmlands egen tolkning av att ”ett sätt att praktiskt tillämpa denna syn är att initiera en sammankoppling mellan det regionala utvecklingsprogrammet *Värmland växer – och känner inga gränser 2009-2013*, kommunernas näringslivsprogram/näringslivsstrategier och kommunernas fysiska översiktsplanering”.

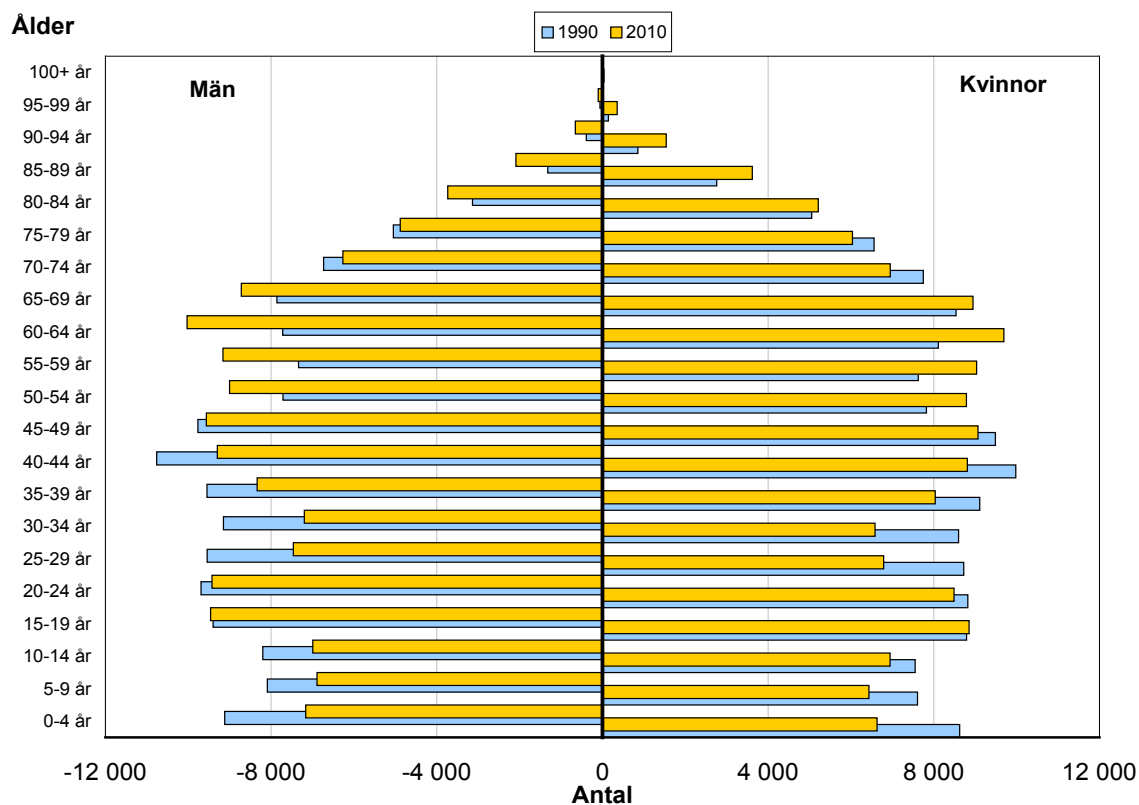
Länsstyrelsen redovisade i slutet av 2009 en rapport *Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland*<sup>9</sup>. I rapporten diskuteras frågor som har med samsyn och öppenhet att göra. I sin så kallade uppsiktsrapport om planering och byggande under 2010 framhöll till exempel också Boverket att det tidigare har redovisat att kopplingen mellan de regionala utvecklingsprogrammen och de kommunala översiktsplanerna behöver utvecklas<sup>10</sup>. Boverket konstaterade att ”Länsstyrelsernas återrapportering visar på en viss optimism i fråga om en ökad koppling mellan kommunala översiktsplaner och regionala utvecklingsprogram och regionalt tillväxtarbete”. Länsstyrelsen berörde denna fråga i sin rapport om småstaden. I nya PBL (Plan- och bygglagen) betonas denna koppling och ger bland annat Region Värmland, som regionalt samverkansorgan, en tydligare roll också i översiktsplaneprocessen.

En ur bostadsförsörjningssynpunkt viktig demografisk fråga är den om befolkningens åldersstruktur. Denna förändras över tiden – se figur 3. De åldersgrupper som bland annat enligt Boverkets nationella rapporter om bostadsmarknaden särskilt lyfts fram när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning och som ägnas uppmärksamhet i BME:n är ”unga” och ”äldre”.

Figuren visar på ett växande antal äldre personer i befolkningen. Detta är ett gemensamt drag för hela landet. I Region Värmlands befolkningsprognos för länet är också ett av budskapen att ”andelen äldre ökar”. Andelen äldre människor varierar dock mellan kommunerna. I Filipstad uppgår andelen personer i åldersgruppen 75 år och äldre till cirka 13 procent år 2011 och i Hammarö till cirka 7 procent. Bostadsförsörjningen för äldre / funktionshindrade är, enligt svaren i årets BME, en viktig fråga när det gäller bostadsförsörjningen i hälften av länets kommuner. I förra årets enkät svarade tio av länets sexton kommuner att bostadsförsörjningen för äldre/funktionshindrade var en viktig fråga.

<sup>9</sup> Länsstyrelsen i Värmlands län, “Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”, Publ nr 2009:20

<sup>10</sup> Boverket (2011), Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande under 2010, Rapport 2011:4



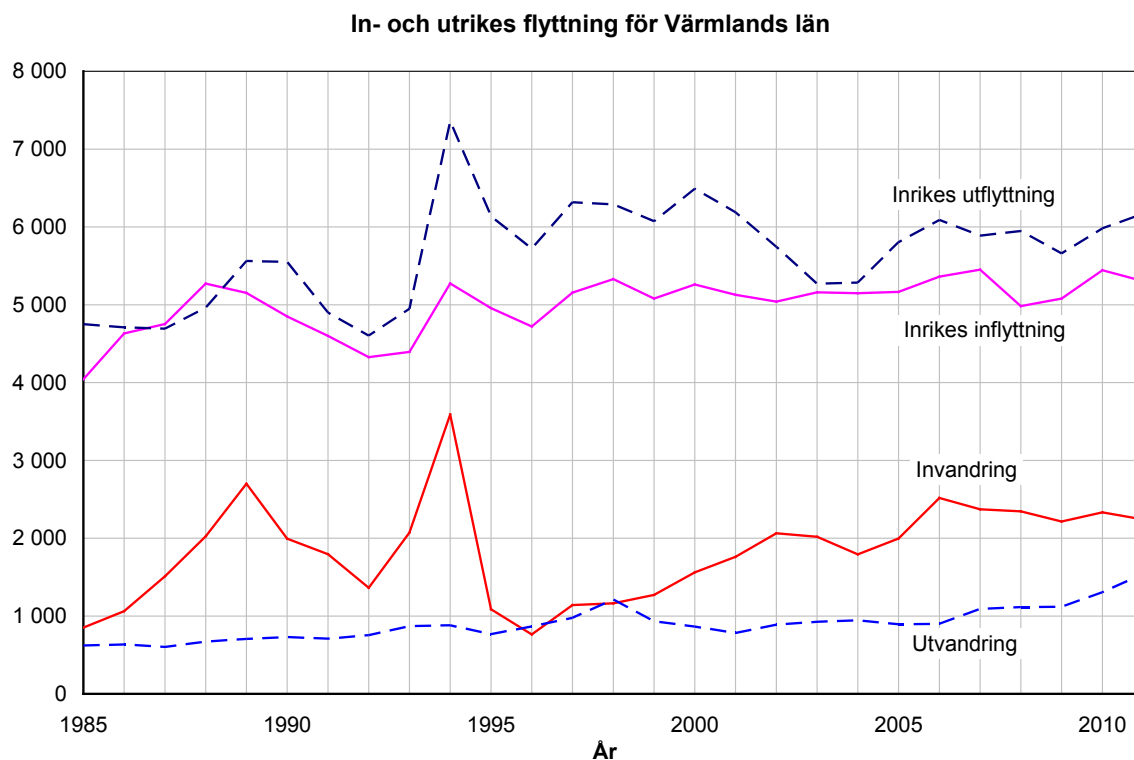
**Figur 3.** Befolkningens åldersfördelning, Värmlands län

*Källa:* SCB

Även andelen unga människor varierar mellan länets kommuner. I Karlstad utgör antalet människor i åldersgruppen 20-29 år drygt 16 procent av befolkningen år 2011. Ingen annan kommun i länet kommer i närheten av ett sådant procenttal. I Arvika är motsvarande tal 11,5 procent och i Kristinehamn 10,3 procent. Lägst andel personer i denna åldersgrupp har Hammarö med 8 procent och Hagfors med 9 procent. Ingen av de värmländska kommunerna anger i BME 2012 "bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter" som en särskilt aktuell fråga just nu och gjorde inte heller så i förra årets BME.

### *Flyttning och pendling*

När det gäller flyttningen till och från länet så har Värmland allt sedan början av 1980-talet haft ett negativt flyttningsnetto gentemot övriga län och ett positivt flyttningsnetto när det gäller utlandet – se figur 4. Nettoflyttningen till och från utlandet har således givet ett positivt bidrag till länets befolkningsutveckling och den inrikes nettoflyttningen ett negativt. Nettoinflyttningen från utlandet förklaras både av den så kallade flyktinginvandringen och viss inflyttning från Norge.



**Figur 4.** In- och utflyttning, Värmlands län

*Källa:* SCB

Flyttningarna spelar dock olika roll i länets kommuner. Detta exemplifieras med uppgifter gällande antalet in- och utflyttande personer under år 2011 för länets kommuner – se tabell 1. I tabellen särskiljs in- och utflyttning från och till utlandet från den totala in- och utflyttningen till kommunerna. Samtliga kommuner (utom Karlstad) hade under 2010 en positiv nettoflyttning gentemot utlandet. Karlstad hade dock den störst inflyttning från utlandet. För kommuner som Filipstad, Hagfors och Säffle var nettoinflyttningen från utlandet påtaglig och av betydelse för dessa kommuners befolkningsutveckling. När det gäller flyktinginvandringen finns ofta en inrikes flyttning i ett nästa steg av den så kallade flyttningsskedjan. Den sammanlagda inflyttningen från utlandet (invandringen) till länets kommuner uppgick år 2011 till drygt 2 200 personer.

För gränskommunerna Årjäng, Arvika och Eda torde närheten till Norge och Oslo-regionen vara en viktig delförklaring när det gäller antalet flyttningar till och från utlandet under senare år. Denna effekt är inte lika påtaglig under år 2011 som tidigare. I dessa kommuner sker dock en omfattande försäljning av fastigheter till norska medborgare. Detta gäller både permanentboende och fritidshus. Den ökade efterfrågan från köpstarka personer från Oslo-

regionen kan i viss mån sägas leda till tendenser till undanträngningseffekter på bostadsmarknaden av det slag som finns i andra delar av landet<sup>11</sup>.

När det gäller den inrikes nettoflyttningen är bilden en annan. Endast Karlstad kommun hade under år 2011 en positiv nettoflyttning det vill säga ett flyttningsöverskott från andra kommuner i länet och landet i övrigt.

Länsstyrelsen vill också med tabell 1 fästa uppmärksamhet på de stora så kallade bruttoflyttningar – summan av in- och utflyttningar - som ligger bakom ofta relativt små nettoförändringar. Sammanlagt flyttade således under år 2011 7 545 personer in till någon av de värmländska kommunerna och 7 711 personer ut. Skillnaden mellan dessa flyttningsrörelser är 166 personer i nettoutflyttning. Av antalet nettoflyttare var 79 män och 87 kvinnor. Sammantaget flyttade dock fler män än kvinnor till och från de värmländska kommunerna. Detta förklaras av att invandringen från utlandet har en övervikt av manliga invandrare.

Enligt Länsstyrelsens mening visar bruttoflyttningarna på en väsentlig dynamik i samhällsutvecklingen. De förtjänar därför kanske större uppmärksamhet som planeringsförutsättningar än just nettoflyttningen.

**Tabell 1.** Flyttningar till och från länets kommuner

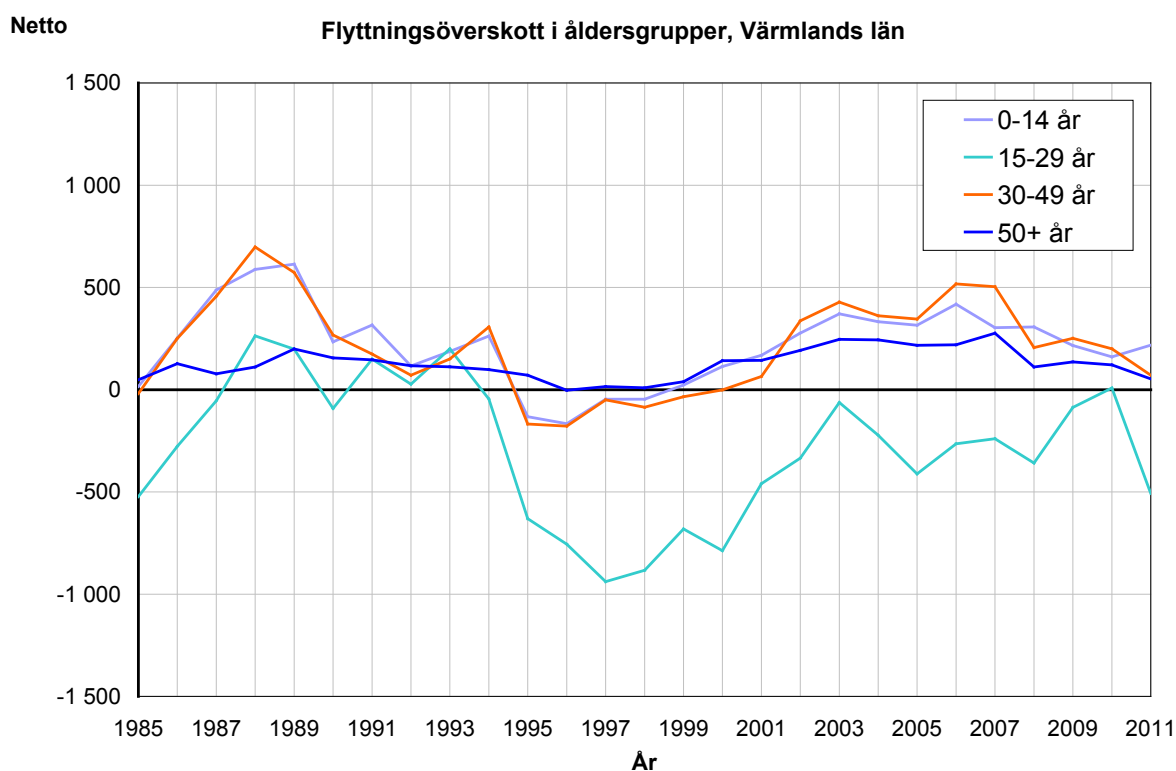
*Källa:* SCB

	<b>Total</b>			<b>Därav</b>		
	Inflyttning	Utflyttning	Netto	Invandring	Utvandring	Netto
Arvika	1017	1054	-37	164	133	+31
Eda	463	490	-27	161	111	+50
Filipstad	523	519	+4	191	43	+148
Forshaga	547	604	-57	56	38	+18
Grums	442	498	-56	102	47	+55
Hagfors	418	526	-108	141	54	+87
Hammarö	771	800	-29	76	51	+25
Karlstad	5366	4912	+454	587	594	-7
Kil	613	669	-56	62	50	+12
Kristinehamn	898	948	-50	152	111	+41
Munkfors	188	218	-30	29	21	+8
Storfors	282	314	-32	67	11	+56
Sunne	541	567	-26	67	42	+25
Säffle	592	673	-81	150	74	+76
Torsby	433	471	-38	106	111	+50
Årjäng	392	389	+3	130	81	+49

<sup>11</sup> Enligt en artikel i NWT den 11 april 2011 noteras att det råder *Norsk rusning efter svenska hyreshus*. Tre län ligger i toppen vad gäller norskägda hyreshus, nämligen Västra Götaland (117), Jämtland (65) och Värmland (64). Av en artikel i VF den 31 mars 2011 framgår att andelen utlansägda fritidshus i Värmland uppgår till drygt 20 procent. Hälften av dessa ägs av norrmän.



I figur 5 har den inrikes nettoflyttningen delats upp på olika åldersgrupper. Enligt diagrammet, som omfattar såväl inrikes som utrikes flyttningar tappar länet unga personer och vinner i andra åldersgrupper. Diagrammet kan dock vad gäller nettoutflyttningen för unga personer läsas på ett annat sätt, nämligen att nettoutflyttningen av unga personer har minskat successivt under 2000-talet. En förklaring är säkerligen den positiva utvecklingen av antalet studenter vid Karlstads universitet – se kapitel 4. Detta innebär också att den positiva trenden när det gäller ungas flyttningar i första hand gäller Karlstad<sup>12</sup>. Under år 2011 kan denna tendens till successivt minskad nettoutflyttning av unga människor ha brutits. Orsaken är enligt Länsstyrelsens bedömning inte minskat intresse för utbildning vid Karlstads universitet. Kanske kan förklaringar sökas i den höga ungdomsarbetslösheten och möjligen i ett minskat antal utländska studenter vid Karlstads universitet.



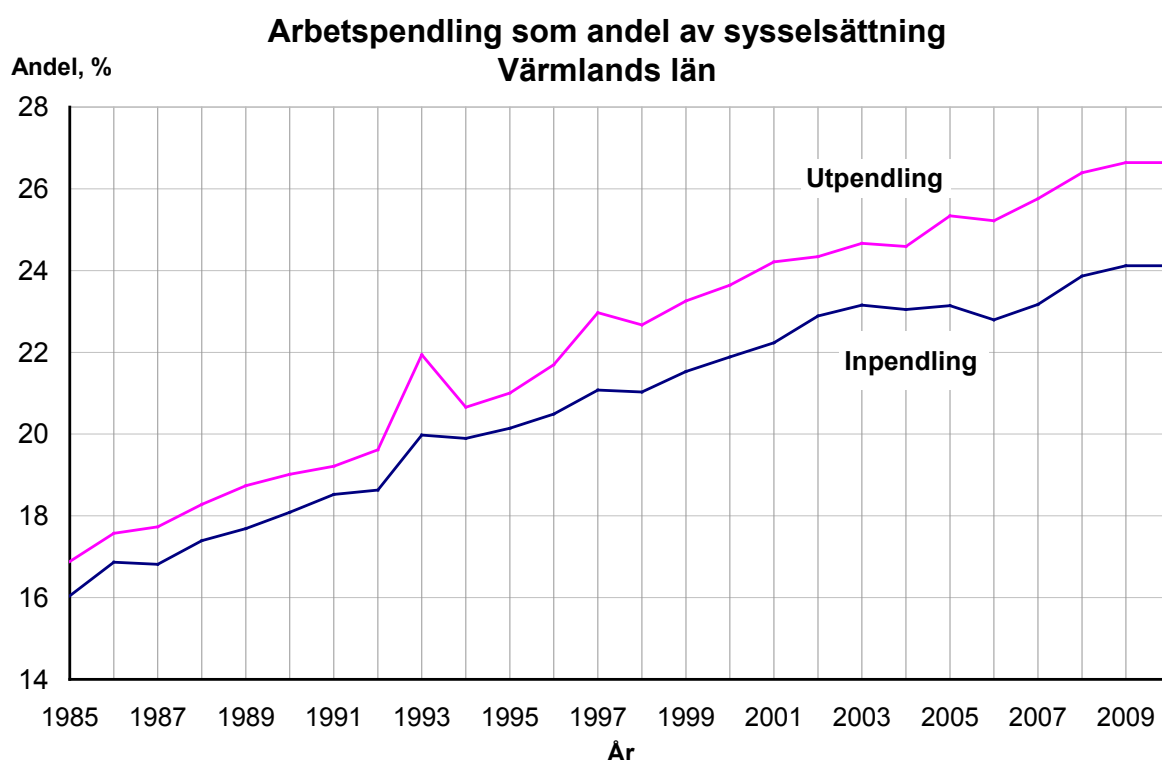
**Figur 5.** Nettoflyttning i olika åldersgrupper (både in- och utrikes flyttning), Värmlands län

*Källa:* SCB

Ett påfallande drag i samhällsutvecklingen med stor bäring på frågor kring bostadsbyggande och bostadsplanering är den ökade pendlingen. I förhållande till den så kallade sysselsatta nattbefolkningen (de som bor i kommunen och som arbetar) utgör utpendlingen ca 25 procent

<sup>12</sup> Enligt uppgifter i Region Värmlands rapport (nr 3 2011) om *Värmlands befolkning och näringsliv år 2030 samt flyttningsströmmar till och från Värmland* framgår att den sammanlagda inrikes nettoutflyttningen från länet under åren 2001 – 2010 uppgick till 5 897 personer. Av dessa var 5 151 personer i åldern 20 – 29 år.

se figur 6. Detta innebär att var fjärde person som förvärvsarbetar i länet har sin arbetsplats i en annan kommun än där man bor. Siffrorna över antalet pendlare visade på en viss minskning av ökningstakten under år 2009. Avmattningen tolkades av Länsstyrelsen i förra årets rapport som en regional effekt av den globala finanskrisen. I det längre perspektivet torde det inte finnas några påtagliga tendenser till att antalet pendlare skulle minska under det närmaste decenniet. Studier visar att män pendlar mer och längre än kvinnor och att pendlingen också samvarierar positivt med utbildning och inkomst. Av antalet utpendlare i länet 2010 var 18 450 män och 14 168 kvinnor. För inpendlarna var motsvarande siffror 16 640 respektive 12 800. Det sammanlagda antalet ut- inpendlare uppgick under år 2010 till 62 058. Under år 2009 var motsvarande antal 61 890.



**Figur 6.** In- och utpendling över kommungräns, Värmlands län

*Källa:* SCB

Den ökande pendlingen har lett till att begreppet lokala arbetsmarknadsregioner har blivit allt centralare i den regionala tillväxtplaneringen. Det överordnade budskapet är att dessa lokala arbetsmarknadsregioner blir allt större. I nationella analyser av den regionala utvecklingen används också allt mer vad som kallas funktionella analysregioner (FA-regioner). Dessa bygger på de lokala arbetsmarknadsregionerna och deras förväntade utveckling. I Karlstads FA-region ingår förutom kommunerna i Karlstadsregionen också Säffle (och Åmål i Västra Götalandsregionen), Arvika, Sunne, Munkfors och Kristinehamns kommuner. Den ökade pendlingen och de förstörade lokala arbetsmarknadsregionerna borde enligt Länsstyrelsens mening leda till mer av regionala dialoger när det gäller bostadsplanering och

bostadsförsörjning i länet (se kapitel 4). I sin rapport om den värmländska småstaden framhöll Länsstyrelsen att det som menas med Karlstadsregionen torde ha förändrats från 1970-talets ”Karlstad med kranskommuner” till 2000-talets ”Karlstad med småstäder”<sup>1314</sup>.

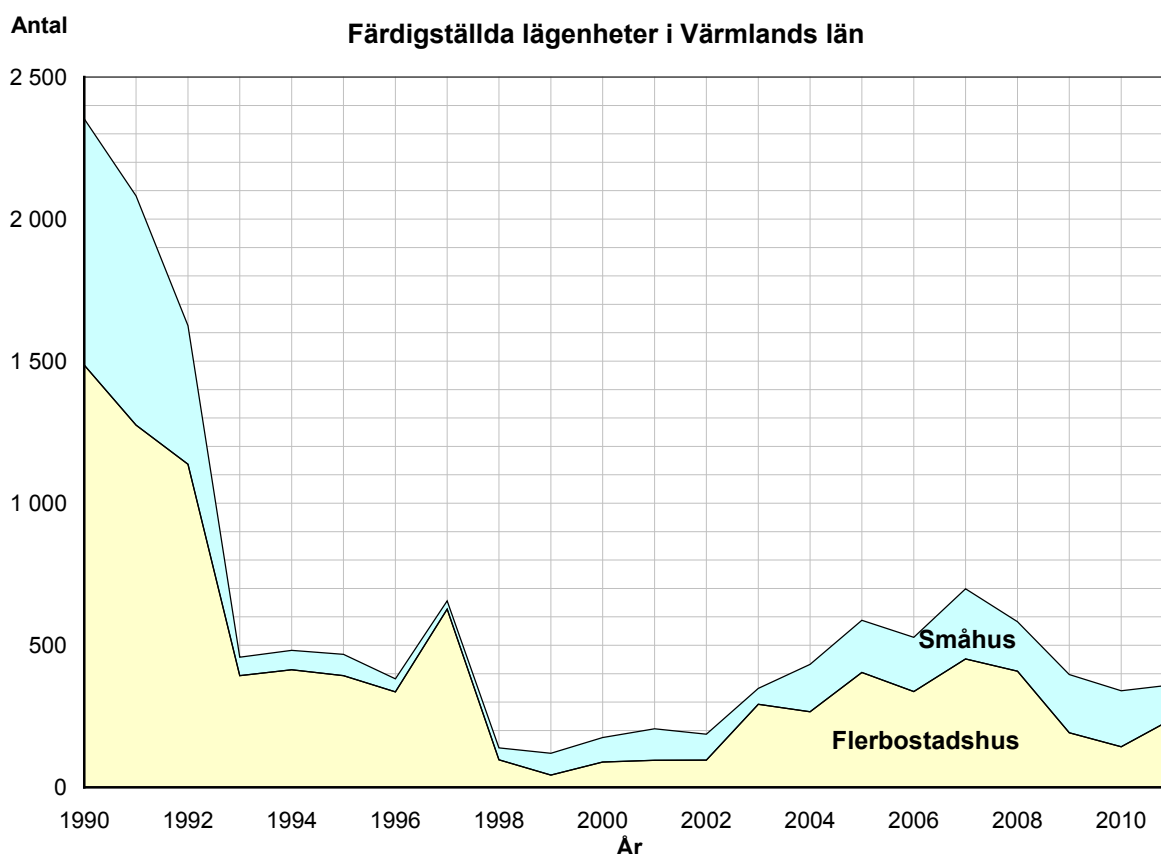
---

<sup>13</sup> Länsstyrelsen i Värmlands län, ”Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”, Publ nr 2009:20

<sup>14</sup> Civil- och bostadsminister Stefan Attefall diskuterar bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen i en debattartikel i DN den 14 april 2012. Enligt artikeln avser regeringen att ge *Boverket i uppdrag att se över bostadsförsörjningslagen för att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och tydliggöra det regionala perspektivet i planeringen*. Ett sådant uppdrag har senare getts till Boverket.

#### 4. Bostadsbyggande och bostadsmarknad

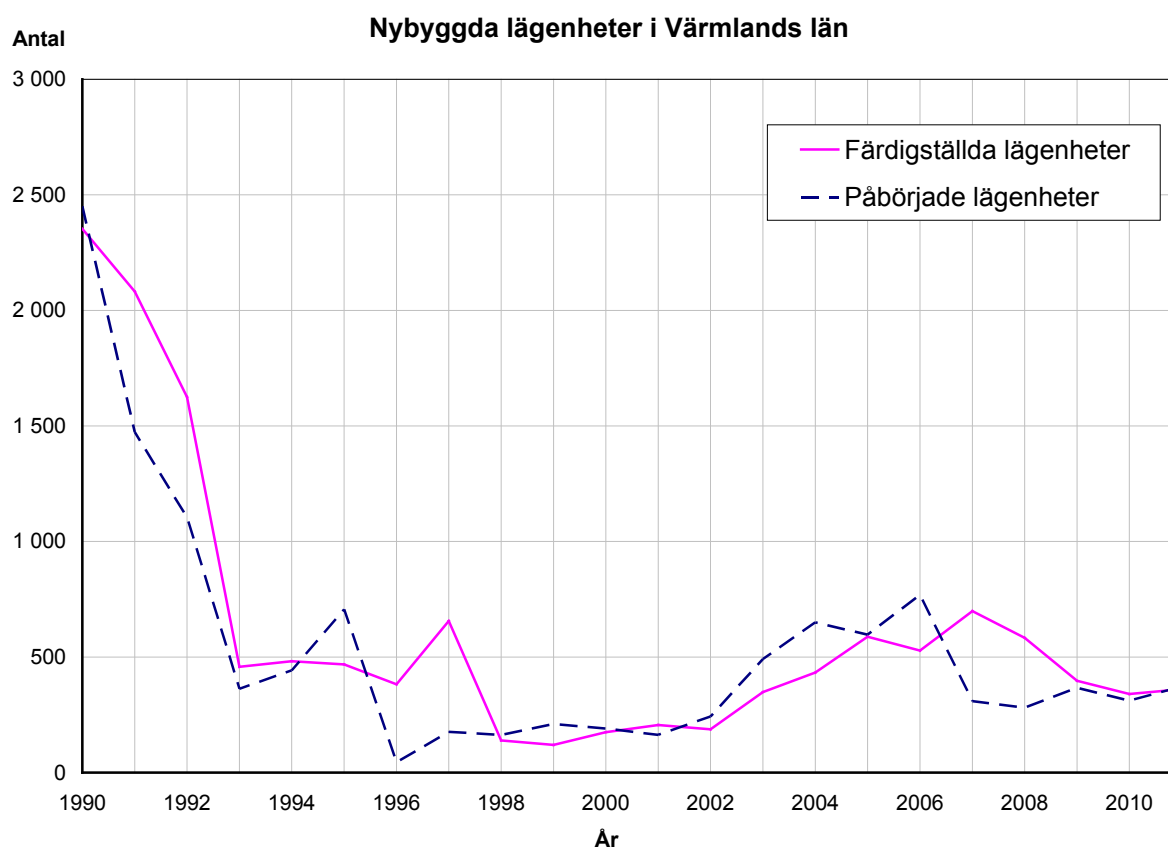
Bostadsbyggandet i länet har varierat påtagligt under senaste 25-30 åren – se figur 7. Efter en topp i början av 1990-talet och möjligen som en slags efterdyning till den så kallade 90-talskrisen låg bostadsbyggandet i länet under några år på en mycket låg nivå. Därefter har bostadsbyggandet successivt – år för år – ökat fram till år 2008, då det åter minskade. Denna gång kan säkerligen minskningen ses som en effekt av den globala finanskrisen. Under år 2008 färdigställdes 600 lägenheter i länet mot närmare 700 under 2007. Under år 2009 färdigställdes cirka 400 lägenheter. Även under år 2010 har antalet nybyggda lägenheter minskat och uppgick till 340. Enligt kommunernas bedömning i förra årets BME fanns en förväntan om att denna nedåtgående trend under de senaste åren skulle komma att brytas. En viss ökning inträffade också. Under år 2011 färdigställdes 361 lägenheter i länet. Kommunerna hade dock förväntat sig att byggandet av dubbelt så många lägenheter skulle ha påbörjats.



**Figur 7.** Antalet färdigställda lägenheter, Värmlands län

*Källa:* SCB

I statistiken används således två mått på bostadsbyggandet, nämligen färdigställda och påbörjade lägenheter – se figur 8. Den uppgång av antalet påbörjade lägenheter som kunde noteras i den regionala bostadsmarknadsanalysen för år 2009 fortsatte inte under år 2010. En marginell ökning av antalet påbörjade lägenheter har skett i länet under år 2011.



**Figur 8.** Nybyggnation av lägenheter, Värmlands län

*Källa:* SCB

Kommunerna gör i BME en bedömning av förväntat antal påbörjade lägenheter. I tabell 2 har kommunernas svar från BME 2010, 2011 och 2012 sammanställts. I tabellen redovisas också uppgifter av faktiskt färdigställda lägenheter för år 2011. I förra årets rapport konstaterade Länsstyrelsen att kommunernas bedömningar inte brukade infrias. Detta visar på en stor osäkerhet i kommunernas bedömningar. Länsstyrelsen drog också slutsatsen att osäkerheten var särskilt stor under den globala finanskrisen. Kommunernas bedömningar och det faktiska antalet påbörjade och färdigställda lägenheter återspeglade således enligt Länsstyrelsens mening regionala och lokala effekter av denna<sup>15</sup>. Intrycket av osäkerhet i kommunernas bedömning kvar står enligt Länsstyrelsens mening. Problematiken med den stora skillnaden

<sup>15</sup> Se även rapporten "Krisen kom plötsligt – En värmländsk berättelse om den globala finanskrisen", Centrum för forskning om regional utveckling, Karlstad University Press

mellan kommunernas bedömningar av förväntad nybyggnation och det faktiska påbörjandet av lägenhetsbyggandet är på många sätt ett nationellt fenomen. Tre kommuner – Arvika, Sunne och Torsby – har på särskild fråga i årets BME (se tabell 6) svarat att ”en högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd”.

Karlstad spelar en påtagligt stor roll för såväl bedömningar av det framtida bostadsbyggandet som för det faktiska bostadsbyggandet i länet. Enligt kommunernas så kallade projektlistor förväntas Karlstad svara för cirka 60 procent av det totala bostadsbyggandet i länet under år 2012. Allmännyttans bidrag till nya bostäder är enligt projektlistorna begränsat (cirka 16 procent) och koncentrerat till Arvika, Forshaga, Hammarö och Kristinehamns kommuner med i genomsnitt cirka 30 lägenheter i vardera kommunen.

**Tabell 2.** Förväntat antal påbörjade och färdigställda lägenheter

*Källa:* BME och SCB

	Förväntat påbörjat antal lgh 2010 BME 2010	Förväntat påbörjat antal lgh 2011 BME 2011	Färdigställda lgh. 2011	Förväntat påbörjat antal lgh 2012 BME 2012	Förväntat påbörjat antal lgh 2013 BME 2012
<i>Arvika</i>	20	20	9	35	65
<i>Eda</i>	16	16	23	20	20
<i>Filipstad</i>	3	12	2	2	2
<i>Forshaga</i>	25	10	4	28	2
<i>Grums</i>	5	3	1	8	8
<i>Hagfors</i>	10	5	1	0	0
<i>Hammarö</i>	30	85	7	111	159
<i>Karlstad</i>	500	400	206	420	450
<i>Kil</i>	20	48	0	25	70
<i>Kristinehamn</i>	10	15	83	25	40
<i>Munkfors</i>	0	32	0	0	0
<i>Storfors</i>	2	2	1	5	5
<i>Sunne</i>	20	20	10	20	46
<i>Säffle</i>	0	0	5	10	39
<i>Torsby</i>	5	25	1	10	39
<i>Årjäng</i>	30	25	8	24	18
<b>Länet</b>	<b>696</b>	<b>718</b>	<b>361</b>	<b>768</b>	<b>959</b>

Enligt kommunernas projektlistor förväntas nyproduktionen i länet uppgå till cirka 700 lägenheter under år 2012. Den förväntade produktionen enligt projektlistan för år 2013 uppgår till drygt/cirka 800 lägenheter. Den förväntade småhusproduktionen enligt projektlistorna för år 2012 och 2013 omfattar för båda åren mellan 250 - 300 lägenheter.

Länsstyrelsen konstaterade i förra årets rapport att bostadsrätter dominerade kraftigt enligt kommunernas projektlistor för åren 2011 och 2012. Enligt kommunernas nu aktuella

projektlistor för åren 2012 och 2013 finns inte en lika framträdande roll för lägenheter med bostadsrätt jämfört med lägenheter med hyresrätt.

### *Bostadsmarknadsläget*

Kommunerna gör också i BME:n en bedömning av bostadsmarknadsläget enligt kriterierna balans, brist eller överskott på lägenheter. Orden eller begreppen kan dock tolkas på olika sätt. Således görs från Karlstads kommun bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden samtidigt som det framför allt är i Karlstad som det byggs nya lägenheter. Möjligen speglar kommunens bedömning just en tydligare marknadssituation när det gäller bostadsbyggandet än vad som gäller för flertalet andra kommuner i länet. Både kommunens egna bedömningar och statistik över det faktiska bostadsbyggandet visar att Karlstads kommun ensam svarar för cirka eller mer än hälften av all nyproduktion av lägenheter i länet<sup>16</sup>.

**Tabell 3.** Bostadsmarknadsläget

*Källa:* BME

	Januari 2011	Januari 2012			Förändring 2012 - 2013
	Totalt sett	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommunen	Ingen påtag- lig förändring
<i>Arvika</i>	Brist	Brist	Brist	Balans	
<i>Eda</i>	Balans	Balans	Brist	Balans	X
<i>Filipstad</i>	Balans	Balans	Balans	Överskott	X
<i>Forshaga</i>	Balans	Balans	Brist	Balans	X
<i>Grums</i>	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	
<i>Hagfors</i>	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	
<i>Hammarö</i>	Brist	Brist	Brist	Balans	
<i>Karlstad</i>	Balans	Balans	Balans	Balans	
<i>Kil</i>	Balans	Balans	Brist	Balans	X
<i>Kristinehamn</i>	Balans	Balans	Balans	Balans	X
<i>Munkfors</i>	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	X
<i>Storfors</i>	Balans	Balans	Balans	Balans	X
<i>Sunne</i>	Brist	Brist	Brist	Överskott	
<i>Säffle</i>	Balans	Balans	Brist	Balans	X
<i>Torsby</i>	Balans	Brist	Brist	Balans	
<i>Årjäng</i>	Brist	Brist	Balans	Balans	X

De kommuner som anger att det råder brist på bostäder är Arvika, Hammarö, Sunne, Torsby och Årjäng. I tabell 3 jämförs också årets svar med den bedömning som kommunerna gjorde för hela kommunen i förra årets enkät. I stora drag handlar det inte om några påtagliga

<sup>16</sup> Se not sidan .. om synen på Karlstads roll

förändringar. Antalet kommuner som uppgav balans på bostadsmarknaden i 2011 års BME var nio. I årets BME gör åtta kommuner den bedömningen.

Ett tydligt mönster är att kommunernas bedömning skiljer sig åt mellan centralorten och övriga kommunen. När det gäller centralorten är det två kommuner som anger överskott och sju som anger brist. För övriga kommunen anger fem kommuner överskott och ingen brist. Detta är, enligt Länsstyrelsens mening, ett uttryck för att bostadsbyggandet som planeringsfråga har ett tydligare fokus på centralorten än på övriga kommunen. Möjligen skulle kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden kunna tyda på att bostadsbyggandet är på väg att bli en växande regional fråga i den meningen att bilden av bostadsmarknaden blir mer varierad för olika kommuner och olika delar av länet. I årets BME gör nio kommuner bedömningen att ingen påtaglig förändring förväntas till år 2013. I förra årets BME var det 13 kommuner av länets 16 kommuner som gjorde en bedömning på ett år sikt. Möjligen tyder detta på en mer dynamisk bostadsmarknad i länet i en nära framtid.

#### *Hur yttrar sig bostadsbristen?*

Kommunerna gör också i BME:n en bedömning av eller svarar på frågan ”hur yttrar sig bostadsbristen?”. Svaren bör kunna tolkas som att även om det råder balans på bostadsmarknaden i stora drag så kan det råda brist på bostäder av olika kategorier eller / och för olika grupper i befolkningen. Kommunernas svar har sammanställts i tabell 4. I tabellen redovisas också svaren för 2010 och 2011.

**Tabell 4.** Hur yttrar sig bostadsbristen?

*Källa:* BME

	BME 2010 Ant. kommuner	BME 2011 Ant. kommuner	BME 2012 Ant. kommuner
<b>Typ av bostäder</b>			
Brist på hyresbostäder	6	8	8
Brist på bostadsrätter	1	2	1
Brist på egnahem	1	1	0
<b>Brist på bostäder för</b>			
Ungdomar	4	4	3
Studenter	1	2	1
Stora barnfamiljer	3	2	3
Ensamstående med barn	0	0	0
Inflyttade hushåll (arb.kraftsinflytt.)	1	1	1
Medelålders och äldre (mindre bost.)	7	7	4
Hush. med krav på god tillgänglighet	9	7	7
Hush. med höga krav på attraktivt läge	3	5	5
Flyktingar med uppehållstillstånd	0	1	3



Tabellen pekar på en stor överensstämmelse i kommunernas var mellan olika år. Nio av kommunerna anger brist på hyreslägenheter, nämligen Arvika, Forshaga, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Sunne, Torsby och Årjäng. Sex kommuner anger i årets BME som svar på fråga om särskilt aktuella frågor som de jobbar med just nu att ”få igång byggandet av hyreslägenheter med rimliga hyror” är en sådan viktig fråga (se kapitel 4). Detta är dubbelt så många som i förra årets BME. De sex kommunerna är Arvika, Eda, Forshaga, Hammarö, Sunne och Årjäng.

Ungdomsstyrelsen har under 2011 haft i uppdrag av regeringen att göra en tematisk analys av ungas bostadssituation<sup>17</sup>. Ungdomsstyrelsen konstaterar att ungdomsgruppen generellt har en svagare position på bostadsmarknaden än äldre och också att ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden har ökat. Ungdomsstyrelsen lyfter fram att etableringen på arbetsmarknaden ökar sannolikheten för unga att också lyckas etablera sig på bostadsmarknaden. Även det omvända sambandet gäller. Enligt Ungdomsstyrelsen finns det ett regionalt tillväxtperspektiv på de ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Generellt är hyresrätten den boendeform som störst andel unga uppger passa dem bäst. Antalet kommuner som uppger att de har brist på bostäder för unga har, enligt Ungdomsstyrelsen, ökat från 100 i början av 2000-talet till 149 idag. Enligt svaren i årets BME anger tre kommuner i Värmland – Hammarö, Karlstad och Torsby – att det finns brist på bostäder för ungdomar och/eller studenter. Ingen av de värmländska kommunerna anger att ”bostadsförsörjning för unga/studenter är en viktig fråga att jobba med just nu” – se tabell 9.

I BME:n frågas också särskilt om lediga lägenheter i allmännyttan. Svaren – se tabell 5 - pekar på att problematiken med tomma lägenheter i allmännyttan har fortsatt att minska i länet. De stora förändringarna svarar Karlstad och Hagfors för. Länsstyrelsen gjorde i förra årets rapport bedömningen att problematiken med tomma lägenheter i allmännyttan i hög grad är koncentrerad till några få kommuner i länet. Denna bedömning gäller alltså och avser framför allt Filipstad, Hagfors och Säffle kommuner. Sammantaget i länet har antalet tomma lägenheter i allmännyttan nästan halverats i länet jämfört med förra årets BME.

---

<sup>17</sup> Ungdomsstyrelsen (2011), Fokus 11. En analys av ungas bostadssituation. Skrift 2011:4

**Tabell 5.** Antal lediga lägenheter i Allmännyttan

Källa: BME

	Antal tomma lägenheter i Allmännyttan, BME 2011	Antal tomma lägenheter i Allmännyttan, BME 2012
<i>Arvika</i>	14	23
<i>Eda</i>	9	20
<i>Filipstad</i>	42	42
<i>Forshaga</i>	10	5
<i>Grums</i>	17	15
<i>Hagfors</i>	135	44
<i>Hammarö</i>	1	0
<i>Karlstad</i>	132	5
<i>Kil</i>	11	-
<i>Kristinehamn</i>	13	10
<i>Munkfors</i>	29	20
<i>Storfors</i>	9	12
<i>Sunne</i>	9	23
<i>Säffle</i>	60	60
<i>Torsby</i>	24	5
<i>Årjäng</i>	9	13
<b>Länet</b>	<b>524</b>	<b>297</b>

Svaren kan kopplas till uppgifter i BME om bland annat rivningar och kallställda lägenheter. Tre kommuner – Grums, Hagfors och Munkfors - anger att rivningar eventuellt kommer att ske 2012/2013. En kommun - Säffle - uppger att man har kallställda lägenheter.

Fyra kommuner anger i årets BME att det kan vara aktuellt med försäljning ur det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det gäller Grums, Munkfors, Storfors och Säffle. Under 2011 såldes 36 lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet i Hagfors kommun. Året före såldes drygt 100 lägenheter i Allmännyttan i Munkfors kommun. Länsstyrelsen gör bedömningen att utförsäljningen av det allmännyttiga bostadsbeståndet sammantaget inte är någon stor problematik i länet.

#### *Huvudsakliga hinder för bostadproduktionen*

Kommunerna gör också i BME en bedömning av ”huvudsakliga hinder för bostadsproduktionen just nu”. Kommunernas svar framgår av tabell 6. I denna redovisas också kommunernas svar enligt BME 2010 och 2011.

**Tabell 6.** Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu. Antal kommuner

Källa: BME

	BME 2010	BME 2011	BME 2012
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4	3	3
<b>Hinder för bostadsbyggande</b>			
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	4	3	6
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	0	0	0
Höga produktionskostnader	11	11	11
Svag inkomstutveckling för hushållen	3	1	2
Brist på byggarbetskraft	0	0	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	1	1	1
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	4	6	5
Bristande planberedskap	0	3	0
Överklaganden av detaljplaner	1	1	2
Osäkerhet om vägdragningar / framtida infrastrukturinvesteringar	0	0	3
Bullerproblem	0	0	0
Vikande befolkningsunderlag	7	7	10
Annan orsak	5	0	4

Det hinder som flest kommuner lyfter fram är höga produktionskostnader. En tredjedel av kommunerna framhåller finansieringssvårigheter.

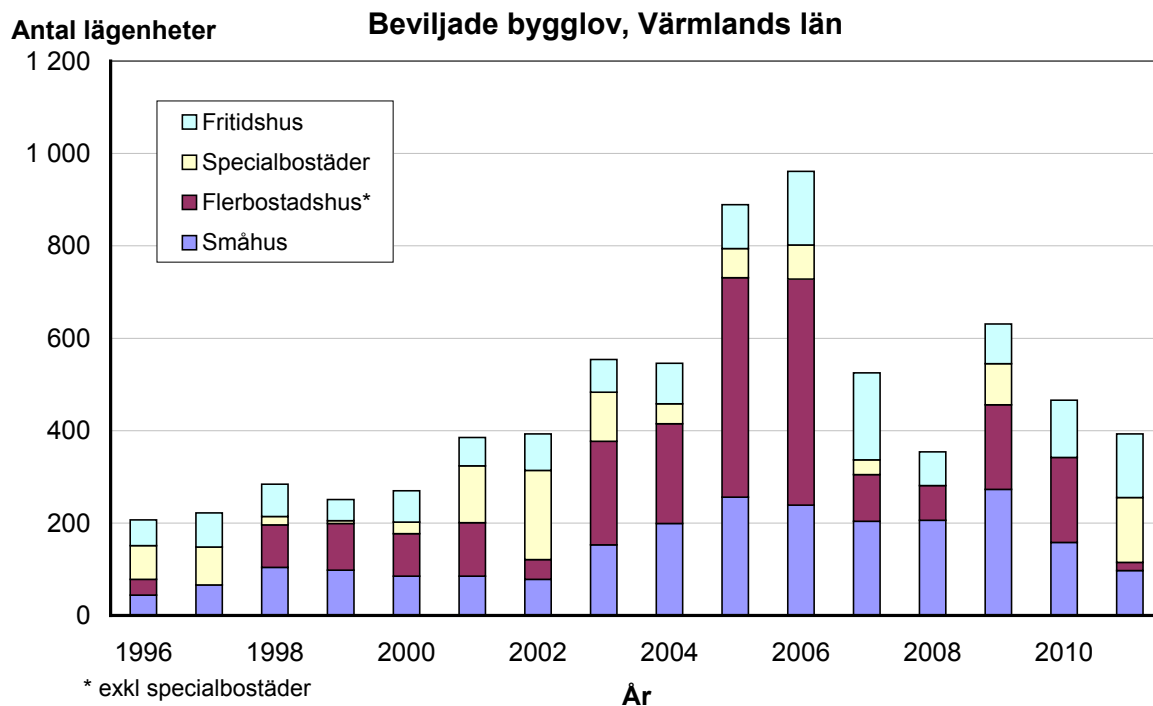
Flertalet kommuner (10) anger i årets BME vikande befolkningsunderlag som hinder för ökat bostadsbyggande. I förra årets BME var det sju kommuner som gjorde den bedömningen. En förklaring till det ökade fokuset på vikande befolkningsunderlag som hinder för bostadsbyggandet kan enligt Länsstyrelsens mening vara den sämre befolkningsutvecklingen för flertalet kommuner under år 2011. Ingen kommun i länet svarar eller instämmer i frågan eller påståendet ”kommunen strävar inte efter att öka sin befolkning”.

En handfull kommuner lyfter i årets BME fram att ”brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen” är ett hinder för bostadsbyggandet. Detta är ungefär lika många som i förra årets enkät. Ingen kommun anger bristande planberedskap som hinder för bostadsbyggandet.

Länsstyrelsen har i tidigare rapporter gjort bedömningen att kommunernas planberedskap för att bygga nya bostäder är god i länet. Under de senaste åren har således så gott som samtliga kommuner tagit fram detaljplaner för nya bostäder. Detta har skett även i kommuner med vikande befolkningsunderlag. Utifrån vad som ovan konstateras när det gäller osäkerheten i kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet går det självfallet att lyfta frågan om de planer som nu finns i kommunerna kan realiseras mot bakgrund av de höga produktionskostnader som gäller och de finansieringssvårigheter som finns.

Den globala finanskrisens effekter på bostadsbyggandet kan möjligen också belysas med statistik över antalet beviljade bygglov i kommunerna – se figur 9. Antalet beviljade bygglov per år har under de senaste fyra åren varit cirka 60 procent av antalet beviljade bygglov 2005

och 2006. Sett över det senaste dryga decenniet är det dock snarare dessa år som utgör undantaget från mönstret. Det torde vara värt att notera att en inte oväsentlig del av antalet beviljade bygglov i länet avser fritidshus. Enligt SCB kan det finnas en viss underrapportering i statistiken. Antalet bygglov har enligt tabellen minskat för tredje året i rad.



**Figur 9.** Antalet beviljade bygglov, Värmlands län

*Källa:* SCB

## 5. Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor

I BME:n ställs frågor om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Frågorna grundar sig på de intentioner som finns i bostadsförsörjningslagen<sup>18</sup>. Enligt denna ska ”varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunernas svar på den övergripande frågan om ”Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor” framgår av tabell 7. Sex av länets kommuner har svarat ”ja” på frågan om man har av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna har antagits vid olika tidpunkter. Årjäng uppger att riktlinjerna antogs år 1990. Enligt årets BME har Munkfors antagit riktlinjer under år 2011. Kil svarade i BME 2011 att riktlinjer hade antagits under år 2010. Karlstad har antagit sina riktlinjer under år 2007 och Torsby sina under år 2008. Riktlinjerna kan dock också finnas i flera olika slags dokument och flera svarsalternativ kan användas av kommunerna. Svaren på frågan blir därför svårtolkade. I jämförelse med svar i tidigare BME har situationen när det gäller kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen, enligt Länsstyrelsens bedömning, inte förbättrats på något nämnvärt sätt.

**Tabell 7.** Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Antal kommuner.

*Källa:* BME

	BME 2010	BME 2011	BME 2012
Antagna riktlinjer finns	6	5	6
Dessa finns i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	3	3	3
Dessa finns i den kommunomfattande översiktsplanen	5	4	4
Dessa finns i fördjupningar av översiktsplanen	4	3	3
Dessa finns i annan strategisk plan	1	0	2
Dessa finns på annat sätt	7	5	3
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2	3	3

Länsstyrelsen har tidigare noterat att svaren i BME:n, enligt dess erfarenhet, i mångt och mycket har sin parallellitet i konstateranden i andra sammanhang om kommunernas arbete med den översiktliga fysiska planeringen. Boverket konstaterar således i sin uppsiktsrapport

<sup>18</sup> Svensk författningssamling, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

för 2010<sup>19</sup> att ”... en så stor andel som drygt 70 procent av kommunerna har alltså inte på ett för länsstyrelsen synligt sätt gjort aktualitetsprövning av sin översiktsplan”. Kravet på aktualitetsprövning under mandatperioden är enligt Boverket ”uttryckligt”. Länsstyrelsen delade i förra årets BME-rapport Boverkets synpunkter, men kunde också, liksom Boverket konstatera en ökad aktivitet när det gäller översiktsplanearbetet i kommunerna. Två tydliga skäl fanns för detta, nämligen planeringen av vindkraftsutbyggnaden och avgränsningen av LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Kravet på aktualitetsprövning av kommunernas översiktsplaner har skärpts i den nya PBL.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. En kommun har i årets BME angett att så har skett.

Ett allt mer centralt begrepp inom den regionala utvecklings- och tillväxtplaneringen är det om ”förstorade lokala arbetsmarknadsregioner” (se kapitel 3). Allt mer beskrivs den regionala utvecklingen i landet med utgångspunkt från vad som kallas ”Funktionella Analys-regioner”. Utgångspunkten är den ökade pendlingen som gör att platser och kommuner allt mer hänger ihop.

Inom fler och fler så kallade politikområden eller sektorer betonas också någon form av regional samverkansdimension. Några exempel visas i tabell 8. Det senaste området där betydelsen av regional samsyn och dialog har betonats från regeringens sida är det som skulle kunna kallas för kompetensförsörjning. Det borde därför, enligt Länsstyrelsens mening, vara möjligt att lyfta fram betydelsen av regionala samråd i någon form också när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning. Ett sådant samråd borde gå bortom de idéer och regler som finns om mellankommunal samverkan när det gäller den kommunala översiktsplaneringen. Länsstyrelsen tolkar kommunernas svar som att de bedömer att ett sådant behov inte föreligger. Länsstyrelsen gör en annan bedömning och menar att en tydligare tolkning av strategier och intentioner i det regionala utvecklingsprogrammet borde tala för en regional dialog också gällande bostadsplaneringen i länet. En sådan regional dialog skulle enligt Länsstyrelsens mening visa på en önskan att koppla samman regionalt tillväxtarbete med regional och lokal fysisk planering.

---

<sup>19</sup> Boverket (2011); Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande 2010.

**Tabell 8.** Skiss över regionala planeringsfrågor

Sektor					
Nivå	Infrastrukturpolitiken	Tillväxtpolitiken	Miljöpolitiken	Utbildnings- och arbetsmarknadspolitiken	Bostadspolitiken
Nationell					
Regional	Regional transportinfrastrukturplan	Regionalt utvecklingsprogram	Regionala miljömål	Regionala kompetensplattformar	?
Lokal					

Frågorna om hur kommunen arbetar med bostadsförsörjningen handlar också om den interna samordningen mellan olika förvaltningar i kommunen. Flertalet kommuner anger att ett samarbete förekommer antingen i form av arbetsgrupp med tjänstemän, i grupper med berörda förvaltningschefer eller förtroendevalda. Fem kommuner – Kil, Kristinehamn, Sunne, Säffle och Torsby - svarar att samverkan sker på annat sätt och fyra – Hagfors, Kristinehamn, Storfors och Årjäng - att något regelbundet samarbete inte förekommer.

I elva av länets kommuner har Allmännyttan enligt kommunernas svar i BME:n egen bostadskö. Fyra kommuner anger att de har "lista på sin hemsida". I tio kommuner finns ett förturssystem. De kategorier som ges förtur är framför allt personer som har fått arbete i kommunen (sju kommuner), personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (fem kommuner) samt flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet (sex kommuner). I förra årets enkät svarade fyra kommuner att ett förturssystem fanns för flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet. I årets enkät svarar sex kommuner att så är fallet. Förturshandlingen sköts i första hand av det allmännyttiga bostadsföretaget. Detta gäller för nio kommuner. Fem kommuner anger att förturen sköts av socialtjänsten.

När det gäller hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden så svarar flertalet kommuner (14) enligt BME:n att de har ett samarbete med Allmännyttan. Totalt i länet hyr tolv av kommunerna ut cirka 400 lägenheter i andra hand, vilket är en fördubbling jämfört med uppgifter i förra årets BME. Socialstyrelsen har under 2011 kartlagt hemlöshetens omfattning

och karaktär<sup>20</sup>. Socialstyrelsen skiljer på fyra olika situationer av hemlöshet. Enligt en länsvis sammanställning har Värmland sammanlagt för alla fyra situationerna 17 hemlösa personer per 10 000 invånare. Bara ett län - Blekinge – har färre antal hemlösa per 10 000 personer (13). Som jämförelse kan nämnas att motsvarande tal för Gävleborgs län är 34 och för Örebro län 35.

### *Viktiga frågor just nu*

Kommunerna svarar också på vilka frågor som, de menar, är särskilt aktuella just nu när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning. Svaren från 2012 års BME har sammanställts i tabell 9. I den redovisas också svaren från BME 2011 och 2010. Avsikten är att kunna se eller visa på stabiliteten i bedömningen av sådana särskilda frågor.

**Tabell 9.** Vilka av följande frågor arbetar Ni särskilt med i Er kommun? Antal kommuner.

*Källa:* BME

	<b>BME 2010</b>	<b>BME 2011</b>	<b>BME 2012</b>
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	16	16	14
Segregation/integration av olika grupper i boendet	0	0	0
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	8	5	6
Tillgänglighet i offentlig miljö	8	7	8
Bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade	10	10	8
Förhållanden i socialt utsatta områden	1	0	0
Bostadsförsörjning för ungdomar/studenter	0	0	0
Åtgärder mot buller i bostadsmiljöer	0	1	1
Trygghetsskapande åtgärder	6	3	5
Brottsförebyggande åtgärder	1	1	1
Skapa god närmiljö för barn	2	3	4
Boendesituationen för flyktingar som har fått uppehållstillstånd	1	0	3
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga villkor	2	3	6
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	1	2	2
Integrering av bostäder och verksamheter	1	1	1
Öka inflyttningen	9	5	8

Hälften av länets kommuner svarar i årets BME att man aktivt arbetar för att öka inflyttningen till kommunen. Detta är fler än i förra årets enkät och ett brott i den trend som har funnits mot att allt färre kommuner svarar att så är fallet. Årets svar torde enligt Länsstyrelsens

<sup>20</sup> Socialstyrelsen (2011), *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär*, Artikelnr 2011-12-8



bedömning ha påverkats av det senaste årets siffror över och diskussionen om länets befolkningsutveckling (se kapitel 2). En ny fråga infördes i BME 2011. Den är formulerad som ett påstående enligt följande; ”kommunen strävar f. n. inte efter att öka befolkningen”. Ingen kommun i Värmland instämde i det påståendet och gör det inte i årets BME heller. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang notera projektet ”Attraktiva Värmland”, som drivs av Region Värmland. På regional nivå läggs således stor vikt vid att informera om och marknadsföra länet för att öka antalet boende, besökare och etableringar<sup>2122</sup>.

I grova drag finns det enligt Länsstyrelsens mening en stor likhet i svaren gällande viktiga frågor som kommunerna jobbar med just i BME för de olika åren. Den fråga som finns mest i fokus är den om bostäder i attraktiva lägen följt av frågorna om bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade och tillgänglighet i offentlig miljö. Nästan alla kommuner har angett ”att erbjuda bostäder i attraktiva lägen” som en viktig fråga. Länsstyrelsen framhöll i förra årets rapport att det i många kommuner utifrån dimensionen av vattennära lägen finns stora förhoppningar kring de nya reglerna för strandskydd. Förväntningarna avspeglade sig enligt Länsstyrelsens erfarenhet i en ökad planeringsaktivitet när det gäller kommunernas översiktsplanering. Länsstyrelsen har tidigare utifrån dialoger med kontaktpersoner i kommuner noterat att attraktivitet också har andra dimensioner eller kriterier, som till exempel centrumnära lägen med mera.

God livsmiljö har, som visades i en rapport från Centrum för forskning om regional utveckling, Cerut vid Karlstads universitet, många dimensioner<sup>23</sup>. Intentioner om att upprepa undersökningen från 2005 har inte kunnat fullföljas. Däremot har Cerut, med medel från Länsstyrelsen, aktualiserat några av resultaten och slutsatserna i den tidigare rapporten genom att dra nytta av andra undersökningar. Sådana undersökningar är till exempel Liv- och hälsa undersökningar, undersökningar på temat Samhälle, Opinion och Media (SOM) samt SCB:s medborgarundersökningar. Länsstyrelsen har intrycket att antalet kommuner, som låter SCB göra sådana undersökningar om medborgarnas inställning till kommunen och kommunens verksamhet, ökar.

Antalet kommuner som anger bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade som viktig fråga har minskat i årets BME jämfört med tidigare års. En förklaring är att i stort sett alla kommuner räknar med att behovet av särskilda boenden för äldre och funktionshindrade är eller kommer att vara täckt inom de närmaste åren. En viss nyproduktion av lägenheter i seniorboenden eller omvandling av lägenheter till trygghetsboende kommer enligt kommunernas bedömningar att ske. Detta gäller nio kommuner, nämligen; Filipstad, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Munkfors och Torsby. Det sammanlagda ny- och ombyggandet av seniorlägenheter i länet beräknas enligt kommunerna svar uppgå till drygt 100 och av trygghetsboende till cirka 130 lägenheter. Det mest sker i allmännyttans regi.

<sup>21</sup> Region Värmland, beslut 2010-01-26 om medel till projektet Attraktiva Värmland

<sup>22</sup> Cerut, Centrum för forskning om regional utveckling har i en kommande rapport behandlat frågorna om god livsmiljö och regional attraktivitet. I rapporten påstås att frågorna finns på den politiska dagordningen.. Detta kan exemplifieras av att regeringen under våren 2012 lanserar en särskild satsning på temat Attraktiva Sverige.

<sup>23</sup> Se Ceruts arbetsrapport 2006:5, Enkätundersökning om värmlänningars syn på sin livsmiljö.

Enligt Länsstyrelsens bedömning har det stöd som infördes år 2007 för byggande av särskilt boende för äldre fått ett stort gensvar från länets kommuner. Tio av länets kommuner har således fått ansökningar beviljade av Länsstyrelsen. Objektens geografiska spridning och deras storlek varierar från tillskapandet av ett fåtal boenden genom ombyggnad till nybyggnationer med stort antal lägenheter. Det sammanlagda bidraget uppgår till närmare 29 miljoner kronor, vilket har medverkat till nästan 250 nya särskilda boenden för äldre. Värmlands län ligger därmed på femte plats i landet när det gäller beviljat belopp per invånare. Enligt Länsstyrelsens erfarenhet har det under år 2009 införda stödet till trygghetsboende hittills fått ett mer försiktigt genomslag i länet.

Hälften av länets kommuner anger i årets BME att en viktig fråga som de jobbar med just är ”tillgänglighet i offentlig miljö” och nästan lika många att ”tillgänglighet i bostäder och bostadsområden” är en sådan fråga. En dimension av tillgänglighetsfrågan handlar, enligt Länsstyrelsens mening, om bostadsanpassningsbidrag. Kommunerna har enligt svaren i BME 2012 behandlat cirka 1 800 ansökningar om sådant bidrag under 2011. Endast ett litet antal (35 stycken) ansökningar har fått avslag. Sammanlagt har elva av länets kommuner beviljat över 25 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag under 2011. Cirka hälften av bidraget har beviljats i Karlstads kommun.

Länsstyrelsen konstaterade i förra årets BME-rapport att antal kommuner som angav ”trygghetsskapande åtgärder” som en viktig fråga hade minskat jämfört med tidigare år. I årets BME har antalet kommuner som anger ”trygghetsskapande åtgärder” som en sådan fråga ökat.

I förra årets BME-rapport konstaterade Länsstyrelsen att ingen kommun angav att ”boendesituationen för flyktingar med uppehållstillstånd” var en särskild fråga att jobba med just nu. I år svarar tre kommuner – Eda, Kil och Sunne – att detta är en viktig fråga. På frågan om brist på bostäder anger Filipstad, Hammarö och Torsby kommuner att det råder brist på bostäder för flyktingar med uppehållstillstånd – se tabell 4. Det stora flertalet kommuner svarar dock att det förekommer ett regelbundet samarbete med allmännyttan när det gäller att få fram bostäder till flyktingar. Flertalet kommuner svarar också att det är ”lätt” eller ”ganska lätt” att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll. Sex kommuner – Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Storfors, Torsby och Årjäng – anger dock att detta är ganska eller mycket svårt. Detta gäller både på ett och tre års sikt. I förra årets BME svarade fem kommuner att så var fallet. Detta var i sin tur fler kommuner än i BME 2010. Enligt Länsstyrelsens uppfattning kan detta tyda på att bostadsförsörjningen för flyktinghushåll är en växande fråga. Denna bedömning har stöd i de dialoger som Länsstyrelsen fortlöpande har med kommunernas flyktingsamordnare. Länsstyrelserna har enligt årets regleringsbrev att tillsammans med Arbetsförmedlingen och Migrationsverket och efter samråd med Sveriges kommuner och landsting ett uppdrag att ”föreslå och genomföra åtgärder för att utveckla och effektivisera arbetet med att skapa beredskap och kapacitet för bosättning samt med den faktiska bostadsättningen av nyanlända invandrare”<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Uppdrag 77 i länsstyrelsens regleringsbrev

Enligt Länsstyrelsens bedömning är boendefrågan en allt viktigare del av flyktingmottagandet. I länet fanns under år 2010 drygt 400 så kallade kommunplatser. 2011 fanns 497 platser. Under 2000-talets första decennium (2000-2010) har länet mottagit ca 3 500 flyktingar. Statistik för senare år visar att en del av dessa flyttar vidare till andra län, men också att flyktingar flyttar hit från andra län. Nettoutflyttningen av flyktingar är liten. Ett stort antal aktörer i länet har formulerat en viljeyttring för perioden 2010-2013. Enligt viljeyttringen ska man tillsammans ”attrahera en ökad andel personer med utländsk bakgrund och i synnerhet nyanlända invandrare att bo och arbeta i länet”. Viljeyttringen handlar bland annat om ”att kommunerna markerar en vilja att ta emot nyanlända flyktingar”<sup>25</sup>. Länsstyrelsen har även i uppdrag att förhandla med kommunerna om mottagandet av ensamkommande barn. För närvarande har tretton kommuner i Värmland överenskommelse om mottagande till en omfattning av 164 platser, varav 34 är asylplatser. Asylplatserna omsätts cirka 2-3 gånger per år. Utöver detta finns även överenskommelse om tio ensamkommande barn.

Fyra kommuner – Arvika, Kristinehamn, Sunne och Torsby - anger enligt svaren i BME:n att ”skapa god närmiljö för barn” är en fråga som de arbetar särskilt med. En snäv tolkning av svaren skulle, enligt Länsstyrelsen tolkning, kunna tyda på att barnperspektivet i bostadsplanering/-försörjning inte är särskilt framträdande i kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor. En annan och mer öppen tolkning är att de gör bedömningen att närmiljön för barn – över lag - är bra i länet. En sådan bedömning kan delvis styrkas från den undersökning som, enligt ovan, gjordes för några år sedan om ”*Värmlänningars syn på sin livsmiljö*”. Denna undersökning riktade sig till 1 000 personer i åldrarna 18-80 år. Undersökningen hade en svarsfrekvens på 60 procent. Enligt undersökningen svarade 80 procent ”stämmer bra” på påståendet ”uppväxtmiljön för barn är bra i det område jag bor”. Svaren varierade något beroende på var och hur man bor – se tabell 10. Av tabellen framgår att det finns en tydlig skillnad i bedömningen mellan personer som bor i Lägenhet/Flerfamiljshus och övriga boendeformer. Begreppet uppväxtmiljö kan självfallet ha getts olika innebörd eller tolkning av skilda personer.

**Tabell 10.** Bedömningar om uppväxtmiljön för barn

*Källa:* Värmlänningars syn på sin livsmiljö

Uppväxtmiljön för barn är bra i det område där jag bor	Stämmer bra (mycket bra eller ganska bra)	Stämmer dåligt (Mycket dåligt eller ganska dåligt)
Centralort	76	8
Mindre samhälle	93	0
Landsbygd	87	2
Lägenhet / Flerfamiljshus	59	12
Radhus / Kedjehus	88	0
Hus / Villa	92	2
Jordbruksfastighet	88	4

<sup>25</sup> Viljeyttring 20101-2013 har processats i länet under våren 2010.

Ingen kommun anger i BME 2011 att frågan om ”bostadsförsörjning för ungdomar/studenter” är en fråga som man jobbar särskilt med. Tre kommuner svarar på särskild fråga i BME:n att det råder ”brist på bostäder för ungdomar och studenter” – se tabell 4. Det är Hammarö, Karlstad och Torsby. Värmland avviker enligt Länsstyrelsens bedömning från den situation som gäller ungas bostadsförsörjning i landets tillväxtområden (se kapitel 3). Sammanlagt finns i länet, enligt uppgifter i BME:n, cirka 2 300 studentbostäder. Merparten (1 700) av dessa finns i Karlstad. Karlstads kommun och Karlstads universitet har en så kallad boendegaranti för studenter.

Antalet nya studenter vid Karlstads universitet har ökat påtagligt under senare år. Tillströmningen av studenter till universitet har aldrig varit så stor som under de senaste åren. Utvecklingen av antalet nybörjare vid Karlstads universitet under senare år framgår av tabell 11. Av antalet nybörjare vid Karlstads universitet är drygt 60 procent kvinnor. Drygt en fjärdedel kommer från Värmlands län. Enligt Länsstyrelsens tolkning har utvecklingen av antalet studenter vid Karlstads universitet stor betydelse för siffrorna gällande flyttning av unga personer till och från länet (se kapitel 3).

**Tabell 11.** Antalet nybörjare vid Karlstads universitet

*Källa:* Karlstads universitet

	Antalet nybörjare	Antalet nybörjare inkl Utländska studenter
<i>Läsåret 2004/05</i>	3546	3866
<i>Läsåret 2005/06</i>	3691	4016
<i>Läsåret 2006/07</i>	3812	4278
<i>Läsåret 2007/08</i>	4128	4562
<i>Läsåret 2008/09</i>	4611	4981
<i>Läsåret 2009/10</i>	5435	6033
<i>Läsåret 2010/11</i>	5467	6227

Sex kommuner – Arvika, Eda Forshaga, Hammarö, Sunne och Årjäng - anger i årets BME:n att ”få igång byggandet av hyresrätter med rimliga villkor” är en fråga som man arbetar särskilt med. Samtidigt anger nio kommuner att det ”råder brist på hyresrätter”, nämligen; Arvika, Forshaga, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kristinehamn, Sunne, Torsby och Årjäng.

BME innehåller också frågor om omvandlingen av fritidshus till permanentboende och omvänt. Dessa omvandlingar tycks inte vara någon riktigt stor fråga i länet enligt kommunernas bedömningar. Företeelsen finns dock, men flertalet kommuner svarar i begränsad omfattning. Omvandlingen från fritidshus till permanentboende är vanligare (11 kommuner) än den i omvänd riktning (8 kommuner). Av dessa anger tre kommuner – Hammarö, Karlstad och Torsby - att omvandlingen har ”betydande omfattning”, fast åt olika håll.

Länsstyrelsen framhöll i förra årets rapport att den, utifrån kommunernas svar på vilka särskilt aktuella frågor som de just nu arbetar med, fick ett övergripande intryck av att de sociala dimensionerna i bostadsplanering/bostadsförsörjning hade minskat i uppmärksamhet. Enligt Länsstyrelsens mening kan kommunernas svar självfallet utgå från en bedömning av att situationen eller läget är bra eller gott. Inte heller i årets svar har någon kommun angett ”segregation/integration av olika grupper i boendet” eller ”förhållanden i socialt utsatta områden” som sådana viktiga frågor. Länsstyrelsen noterar dock att några fler kommuner än i förra årets BME anger ”skapa god närmiljö för barn och ungdomar”, ”boendesituationen för flyktingar” samt ”få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror” som särskilt viktiga frågor. Detta kan enligt Länsstyrelsens tolkning vara ett uttryck för att sociala dimensioner i bostadsförsörjningen och bostadsplaneringen kräver ökad i uppmärksamhet.